

Mellan AB Svenska Bostäder, Fastighetsaktiebolaget Burspråket, Lodet Fastighets AB, Härolden Fastighets AB och AB Studentskrapan å ena sidan (nedan gemensamt kallade "Bolagen") och Hyresgästföreningen Region Stockholm (nedan kallad "Hyresgästföreningen") å andra sidan har med stöd av mellanvarande förhandlingsordningar träffats följande

Förhandlingsöverenskommelse

1. Giltighet

Denna förhandlingsöverenskommelse gäller samtliga Bolagens fastigheter och bostadslägenheter som omfattas av förhandlingsordningar mellan Bolagen och Hyresgästföreningen.

2. Hyresnivå bostäder

Hyran för de bostadslägenheter som omfattas av denna förhandlingsöverenskommelse ska höjas den 1 mars 2008 med i genomsnitt 2,2 procent.

3. Hyresfördelning

Den genomsnittliga hyreshöjningen ska fördelas inom bostadsbeståndet med intervallet 1,2-3,0 procent. Parterna ska senast den 10 januari 2008 teckna särskild överenskommelse om hyresfördelningen, vilken ska bygga på likartade principer som vid förra årets hyresfördelning. Parterna är överens om att ca 25 procent av lägenheterna ska ligga i den nedre delen av hyreshöjningsintervallet, ca 50 procent kring genomsnittshöjningen och ca 25 procent i den övre delen av intervallet.

4. Hyresnivå bilplatser

Utgående hyror/arrenden för garage och parkeringsplatser ska höjas den 1 mars 2008 med 2,2 procent.

5. Omfattning av underhåll

Bolagen åtar sig att under 2008 utföra underhåll (planerat underhåll, underhåll från investeringsplan, lägenhetsunderhåll och lokalanpassningar) till en volym om minst 600 miljoner kronor. Underhållsinsatser ska så långt möjligt utföras i fastigheter som Bolagen räknar med att behålla. Då försäljning aktualiseras av fastighet i vilken underhåll planerats för 2008, ska Bolagen i stället om möjligt använda underhållsmedlen för angelägna insatser i andra fastigheter.

För det fall det inte är möjligt att genomföra planerade underhållsåtgärder eller åtgärder med underhållsmedel omfördelade till andra fastigheter, kan ovan angiven underhållsvolym bli lägre. Särskild redovisning av detta ska i sådant fall ske i det av parterna bildade partssammansatta rådet.

6. Värmekomfort

Parterna träffade den 17 februari 1998 en överenskommelse om miljödeklaration av bostadslägenheter. Av överenskommelsen framgår bland annat riktlinjerna för värmeållningen i Svenska Bostäders bostadslägenheter. Parterna är medvetna om att i delar av fastighetsbeståndet är förutsättningarna för ett komfortabelt inomhusklimat sämre under den kalla årstiden, vilket förorsakar klagomål från hyresgäster.

Parterna är överens om att en behaglig värmekomfort under den kalla årstiden är viktig utifrån boendeperspektivet, samtidigt som det med hänsyn till miljöbelastningen blir allt viktigare att optimera energianvändningen.

Bolagen åtar sig mot denna bakgrund att arbeta för att inomhustemperaturen i bostadslägenheterna varaktigt ska uppgå till minst 20 grader Celsius. I vissa fastigheter förekommer byggnads- eller installationstekniska brister, som medför att värmekomforten måste bedömas som otillräcklig trots att denna temperaturnivå uppfylls. Bolagen avser i sådana fall att - i avvaktan på byggnads-/installationstekniska åtgärder - tillhandahålla en något högre inomhustemperatur.

Bolagen avser också att under 2008 arbeta intensivt med energideklarationer och energibesiktningar i fastighetsbeståndet i syfte att utarbeta åtgärdsplaner och effektivisera energianvändningen.

Parterna är vidare överens om att under första halvåret 2008 göra en översyn av 1998 års överenskommelse om miljödeklaration av bostadslägenheter.

7. Tillval och åtgärder vid lägenhetsbyte

Parterna har den 22 och 24 september 2003 träffat en förhandlingsöverenskommelse gällande hyresgästers möjligheter till tillval inkluderande principerna och formerna för tillvalen.

Parterna är nu överens om att Bolagen, i samband med uthyrning av bostadslägenhet till ny hyresgäst, ska ha möjlighet att besluta om installation av produkter från Bolagens basutbud för tillval. Hyrestillägg enligt basutbudets prislista ska därefter utgå för berörda lägenheter. För 2008 gäller basutbud och hyrestillägg enligt bilaga.

Vad som sagts i föregående stycke omfattar inte överlåtelse av hyreskontrakt genom s k eget byte eller överlåtelse av kontrakt till närstående.

Tillämpningen av ovanstående ska följas gemensamt av parterna i det partssammansatta rådet.

8. Lägenhetsnät

Parterna har den 7 juni 2006 träffat en förhandlingsöverenskommelse angående hyreshöjning vid utbyggnad av bredbandsnät (multimedianät) i Bolagens fastighetsbestånd.

Bolagen har därefter påkallat förhandlingar om ytterligare hyreshöjning för full utbyggnad av lägenhetsnät. Därmed avses att alla sovrum och vardagsrum förses med ett dubbeluttag för bredband samt att kök förses med ett enkeluttag för bredband i ett s k lägenhets-LAN (lägenhetsnät). Avvikelser kan förekomma av praktiska skäl. Lägenhetsnät är numera standard i Bolagens nyproduktion.

Parterna är överens om att då Bolagen väljer att genomföra sådan full utbyggnad av lägenhetsnät ska hyran - utöver tidigare överenskommet hyrestillägg för bredband (f n 43 kronor per månad) - höjas med 35 kronor per månad för lägenheter om två rum och kök eller mindre och med 46 kronor per månad för lägenheter om tre rum och kök eller större.

Hyresgäster som innehar hyreskontrakt för aktuell lägenhet vid tidpunkten för påbörjandet av utbyggnad av lägenhetsnät, ska dock erhålla rabatt med belopp motsvarande ovanstående hyreshöjningar om 35 respektive 46 kronor per månad. De faktiska nya hyreshöjningsbeloppen om 35 respektive 46 kronor per månad debiteras därmed först vid byte av hyresgäst. Med byte av hyresgäst avses i detta sammanhang såväl uthyrning efter uppsägning/tomställning som vid överlåtelse av

hyreskontrakt genom sk eget byte. De nu överenskomna hyrestilläggen ska därmed inte debiteras vid överlåtelse av hyreskontrakt till närstående.

Den överenskomna hyreshöjningen om 35 respektive 46 kronor per månad ska tillämpas vid utbyggnad av lägenhetsnät - såväl i samband med kommande bredbandsutbyggnad som i efterhand i lägenheter som redan har tillgång till bredbandsnät. Hyreshöjningen ska även tillämpas i fastigheter (förutom i nyproduktion) där lägenhetsnät redan byggts. I det senare fallet ska hyresgäster som innehar hyreskontrakt för aktuell lägenhet vid tidpunkten för denna överenskommelses undertecknande, erhålla rabatt med belopp motsvarande hyreshöjningarna om 35 respektive 46 kronor per månad.

Den nya hyran ska börja tillämpas från och med månadsskiftet efter det att lägenhetsnät utförts i en lägenhet.

Hyreshöjningsbeloppen om 35 respektive 46 kronor per månad har angivits i 2008 års hyresnivå. Beloppen ska ändras med kommande generella hyresförändringar.

Noteras att i och med denna överenskommelse omfattas även lägenhetsnät av omförhandlingsklausulen i den ovan nämnda förhandlingsöverenskommelsen från den 7 juni 2006.

9. Medel för boinflytande

I syfte att utveckla och stärka hyresgästinflytandet, avsatte Bolagen genom förra årets hyresuppgörelse för år 2007 en medelsram motsvarande 250 kronor per lägenhet för lokala aktiviteter, åtgärder mm i bostadsområdena. Hälften av dessa medel knöts direkt till respektive bostadsområde, medan den andra hälften utgjorde en central pott som kunnat fördelas till särskilda aktiviteter/åtgärder/underhåll/projekt i bostadsområden efter ansökan om tilldelning och efter överenskommelse mellan parterna.

Parterna har i tillägg till gällande ramavtal om bostadshyresgästernas inflytande inom Bolagen, kommit överens om de närmare formerna för hur boinflytandet ska bedrivas med stöd av dessa medel. Tilläggsavtalet med tillämpningsanvisningar tecknades den 19 juni 2007.

Bolagen avsätter även för 2008 boinflytandemedel motsvarande en ram på 250 kronor per lägenhet för aktiviteter, åtgärder mm i enlighet med ovan angivna avtal.

10. Hyressättningsavgift

Bolagen ska till Hyresgästföreningen utge hyressättningsavgift för år 2008 med 120 kronor per lägenhet. Hyressättningsavgiften ska erläggas kvartalsvis i efterskott. Hyressättningsavgiften ingår i hyran för samtliga lägenheter som omfattas av förhandlingsordningarna mellan parterna.

11. Villkor

Denna förhandlingsöverenskommelse förfaller om inte Hyresgästföreningens förhandlingsdelegation, senast den 20 december 2007 godkänner överenskommelsen.

Överenskommelsen har upprättats i två likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Stockholm den 19 december 2007

Stockholm den 19 december 2007

För

Hyresgästföreningen Region Stockholm

För

AB Svenska Bostäder
Fastighetsaktiebolaget Burspråket
Lodets Fastighets AB
Härolden Fastighets AB
AB Studentskrapan

Karl-Erik Hammerin

Ingvar Wallin

Sven Belfrage

Göran Tillberg